

Düsseldorf

# Exklusive 5-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon und großzügiger Terrasse -Ihr neues Zuhause in Top-Lage!

Objektnummer: 24013149



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 735.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24013149 - 40235 Düsseldorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24013149 - 40235 Düsseldorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013149
Wohnfläche	ca. 141,74 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage, 14000 EUR (Miete)

Kaufpreis	735.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24013149 - 40235 Düsseldorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	191.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.08.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 24013149 - 40235 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013149 - 40235 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013149 - 40235 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013149 - 40235 Düsseldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013149 - 40235 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013149 - 40235 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013149 - 40235 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013149 - 40235 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013149 - 40235 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013149 - 40235 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013149 - 40235 Düsseldorf

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechend modernisierte Etagenwohnung befindet sich im Hochparterre eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur vier Wohneinheiten. Die im Jahr 2015 umfassend renovierte und modernisierte Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 141,74 m<sup>2</sup> mit Terrasse und Garten in Süd-/Westausrichtung sowie einem Kellerraum. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, bietet die Wohnung reichlich Platz für ein komfortables Wohnen. Der elegante Wohnbereich beeindruckt durch einen hochwertigen Eichendielenparkettboden und bodentiefe Panoramafenster, die eine helle und einladende Atmosphäre schaffen. Dank elektrischer Aussenjalousien lässt sich die Lichtintensität in der Wohnung individuell regulieren. Zwei Balkone/Terrassen erweitern den Wohnraum nach draußen. Die großzügige und sonnige Wohnterrasse wurde 2020 mit langlebigen, witterungsfesten IPE-Hartholzdielen ausgestattet. Im selben Jahr wurden elektrische Markisen installiert, die angenehmen Schutz und zusätzlichen Komfort bieten. Ein liebevoll angelegter Garten, der zum Verweilen einlädt und Ihnen zu alleinigen Nutzung zur Verfügung steht, wird durch ein in 2021 errichtetes Design-Gartenhaus in Cube-Form ergänzt. Die Küche, ebenfalls 2015 modernisiert, ist mit einer puristischen und hochwertigen, hellen Einbauküche und Siemens-Elektrogeräten ausgestattet. Ein funktionaler Küchenblock bietet zusätzlichen Arbeitsraum. Hochwertige Einbauschränke im Flur sowie in den Schlaf- und Badebereichen bieten zusätzlichen eleganten Stauraum. Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer, von denen eines ebenfalls im Jahr 2015 erneuert wurde. Sie bieten modernen Komfort und wurden zusammen mit der Elektrik und den Innentüren im gleichen Jahr auf den neuesten Stand gebracht. Beheizt wird die Wohnung über eine Erdgas-Zentralheizung, die 2002 installiert und 2015 mit modernen Heizkörpern ausgestattet wurde. Ein Tiefgaragenstellplatz bietet zusätzlichen Komfort, während ein separater Kellerraum weitere Lagermöglichkeiten bereitstellt. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum steht ebenfalls zur Verfügung. Die Außenanlagen der Immobilie wurden 2023/ 2024 neugestaltet und tragen zum gepflegten Erscheinungsbild des Objekts bei. Diese Wohnung vereint großzügige Raumgestaltung, gehobene Ausstattung und eine zentrale Lage in einem ruhigen, kleineren Wohnkomplex. Die durchdachte Raumaufteilung und die zahlreichen Modernisierungen machen dieses Angebot besonders attraktiv. Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich von den vielen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen!

Objektnummer: 24013149 - 40235 Düsseldorf

## Ausstattung und Details

- edler Eichendielenparkettboden (Parkett Dietrich)
- bodentiefe Panoramafenster
- elektrische Markisen (2 Stück)
- Garten
- Terrasse ca. 39 m<sup>2</sup> in Süd-/Westausrichtung
- elektrische Außenjalousien
- Einbauküche mit Siemens E-Geräten / Küchenblock
- hochwertige und praktische Einbaumöbel im Flur, Schlafzimmer (Verhandlungssache) und Badezimmer
- 4 Parteien WEG
- Tiefgaragenstellplatz (14.000 Euro)
- Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum
- Außenanlagen in 2023/ 2024 neu gestaltet



Objektnummer: 24013149 - 40235 Düsseldorf

## Alles zum Standort

Düsseldorf- Grafenberg ist ein besonders beliebter Stadtteil, im Düsseldorfer Osten, denn hier ist es noch herrlich grün und erholsam. Die Verkehrsanbindung zur Stadtmitte ist optimal und mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ausreichend vorhanden. Der Grafenberger Wald, die Rennbahn, sowie mehrere Golfplätze sind in unmittelbarer Umgebung und runden diesen attraktiven Standort ab. Rund um den Staufenbergplatz und an der Grafenberger Allee liegt das Zentrum für die Nahversorgung. Das Stadtzentrum ist mit den Straßen- oder U-Bahnlinien U 72, 73, 83 oder 709 in ca. 10 Minuten erreichbar. Zur A3 sind es mit dem Auto ca. sechs Kilometer und zur A52 nur ca. 2,5 km. Auch der Flughafen ist innerhalb von 15 Minuten erreichbar. Kindergärten: Sankt-Ursula-Kita, Bismarckweg 3, 40629 Düsseldorf Kita Düsseldorf, Erwin-Rommel-Straße 17, 40470 Düsseldorf Ursulinchen, Irmgardstraße 12, 40235 Düsseldorf Kindertagesstätte St. Maria vom Frieden, Dreherstraße 202, 40625 Düsseldorf Grundschulen: Gutenberg-Schule, Grafenberger Allee 384, 40235 Düsseldorf Carl-Sonnenschein-Schule, Graf-Recke-Straße 153, 40237 Düsseldorf Städtische Katholische Grundschule, Unter den Eichen 26, 40625 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Marie Curie Gymnasium, Gräulinger Str. 15, 40625 Düsseldorf Gymnasium Gerresheim, Am Poth 60, 40625 Düsseldorf Goethe-Gymnasium, Lindemannstraße 57, 40237 Düsseldorf Humboldt-Gymnasium, Pempelforter Str. 40, 40211 Düsseldorf Maria Montessori Gesamtschule Düsseldorf, Lindenstraße 140, 40233 Düsseldorf Supermärkte: Rewe, Grafenberger Allee 368, 40235 Düsseldorf, Netto, Grafenberger Allee 399, 40235 Düsseldorf, Lidl, Grafenberger Allee 289 c, 40235 Düsseldorf Rewe Yade, Zur alten Kaserne 2, 40470 Düsseldorf Restaurants: Restaurant Gioia, Staufenbergplatz 7, 40629 Düsseldorf ArabesQ, Ludenbergstraße 1, 40629 Düsseldorf Der Grieche am Staufenbergplatz, Grafenberger Allee 405, 40235 Düsseldorf Trattoria Gigante, Geibelstraße 69, 40235 Düsseldorf Mehrere Cafés Freizeitmöglichkeiten Fußläufig mehrere Sportvereine (Tennisclubs, Fußball, Hockey) Krankenhäuser: LVR-Klinikum Düsseldorf, Bergische Landstraße 2, 40629 Düsseldorf Naherholung: Wildpark Düsseldorf Grafenberg, Rennbahnstraße 60, 40629 Düsseldorf Golfanlage Grafenberg, Rennbahnstraße 24-26, 40629 Düsseldorf

Objektnummer: 24013149 - 40235 Düsseldorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2029. Endenergieverbrauch beträgt 191.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F. Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf! Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen. Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig. Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24013149 - 40235 Düsseldorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)